MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 804/2008

Annamaria Spiteri Debono f'isimha proprju u bħala prokuratriċi ta' oħtha Kontessa Caren Preziosi

-vs-

Baron Salvino Testaferrata Moroni Viani, Marchioness Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq, Jane Testaferrata Moroni Viani, Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani, Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani, GasanMamo Insurance Limited; u b'digriet tat-18 ta' Novembru 2009 Christopher Testaferrata Moroni Viani u Dr Martin Testaferrata Moroni Viani ġew awtoriżżati jintervjenu fil-kawża *in statu et terminis*

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fis-7 ta' Awissu 2008 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi l-intimati, barra s-soċjeta’ intimata GasanMamo Insurance Limited, huma flimkien ma’ r-rikorrenti ko-proprjetarji ta’ biċċa art magħrufa bħala Ta’ Fawwara fil-Gżira konfinanti mit-Tramunata mal-Empire Stadium, min-nofsinhar ma’ Triq l-Imsida, u mill-Punent ma’ Triq d’Argens, hekk kif immarkata bl-aħmar fuq il-pjanta hawn annessa bħala ‘Dok A’;

2. Illi dawn l-intimati jew x’uħud minnhom krew lis-soċjeta’ intimata GasanMamo Insurance Ltd *ad insaputa* tar-rikorrenti u mingħajr il-kunsens tagħha, u mingħajr awtoriżżazzjoni tal-Qorti kompetenti l-istess biċċa art hawn fuq deskritta bil-kera ta’ €32,000 fis-sena;

Għaldaqstant jgħidu l-intimati għaliex m’għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tannulla l-lokazzjoni tal-art magħrufa bħala Ta’ Fawwara fil-Gżira konfinanti mit-Tramuntana mal-Empire Stadium, min-nofsinhar ma’ Triq l-Imsida, u mill-Punent ma’ Triq d’Argens, hekk kif immarkata bl-aħmar fuq il-pjanta hawn annessa bħala ‘Dok A’ billi din saret mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti; u

2. Konsegwentement tordna l-iżgumbament tal-intimata GasanMamo Inusrance Limited fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani, Jane Testaferrata Moroni Viani, Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani, Peter Paul Testaferrata Moroni Viani u Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani ppreżentata fl-20 ta’ Novembru 2008, li permezz tagħha eċċepew illi:

1. **Eċċezzjoni: Il-ġudizzju mhux integru**

Fatti dwar din l-eċċeżżjoni:

(i) Preliminarjament, l-esponenti umilment jissottomettu li l-atti ma humiex integri billi jonqsu l-interess ta' Christopher u Martin aħwa Testaferrata Moroni Viani li flimkien għandhom sehem indiviż korrispondenti għal terz ($^{1}/_{3}$) ta' ottav ($^{1}/_{8}$) sehem indiviż; Għalhekk dawn għandhom jissejħu fil-kawża.

(ii) Illi l-proprjeta' in kwisjtoni tifforma parti minn diversi proprjetajiet provvenjenti mill-ġa *"Primogenituri Testaferrata".* Dawn il-proprjetajiet jappartjenu lill-partijiet membri tal-familja Testaferrata Moroni Viani fil-kwoti kif ġejjin:

a. l-esponent Salvatore *sive* Salvino Testaferrata Moroni Viani ħames ottavi ($^{5}/_{8}$) sehem indiviż,

b. Mario Testaferrata Moroni Viani (illum mejjet) ottav ($^{1}/_{8}$) indiviż,

c. Maria Testaferrata Bonici nee Testaferrata Moroni Viani (illum mejta) ottav ($^{1}/_{8}$) indiviż, u

d Beatrice *sive* Bice Testaferrata Moroni Viani (illum mejta) ottav ($^{1}/_{8}$) indiviż.

(iii) Illi l-imsemmi Mario Testaferrata Moroni Viani miet u ħalla bħala eredi tiegħu l-esponenti Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani bħala soġġett għall-użufrutt favor l-esponenti Jane Testaferrata Moroni Viani;

(iv) Illi l-imsemmija Maria Testaferrata Bonici mietet u ħalliet bħala eredi tagħha l-atturi Annamaria u Caren u l-intimata l-oħra Agnes, lkoll aħwa Testaferrata Bonici;

(v) Illi l-imsemmija Beatrice Testaferrata Moroni Viani mietet u ħalliet bħala legatarji tagħha l-imsemmija Christopher u Martin aħwa Testaferrata Moroni Viani kwantu għal terz ($^{1}/_{3}$) tas-sehem ta' ottav tad-*decujus*

Beatrice, l-esponenti Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani sesta ($^1/_6$) parti indiviża ta' l-istess $^1/_8$ u nnominat bħala eredi universali tagħha l-atturi Annamaria u Caren u l-intimata l-oħra Agnes, ilkoll aħwa Testaferrata Bonici;

(vi) Illi għalhekk illum il-kwoti indiviżi tal-partijiet huma kif ġej:

a. l-esponent Salvatore *sive* Salvino Testaferrata Moroni Viani sehem ta' ħames ottavi ($^5/_8$) indiviż;

b. l-imsemmi Christopher u Martin aħwa Testaferrata Moroni Viani, sehem ta' wieħed minn erbgħa u għoxrin ($^1/_{24}$) indiviż;

c. l-esponenti Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani sehem ta' ottav ($^1/_8$) indiviż bħala soġġett għall-użufrutt favor l-esponenti Jane Testaferrata Moroni Viani,

d. l-istess Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani, sehem ta'wieħed minn tmienja u erbgħin ($^1/_{48}$) indiviż;

e. l-atturi Annamaria u Caren u l-intimata Agnes, ilkoll aħwa Testaferrata Bonici, sehem ta' tlieta minn sittax ($^3/_{16}$) indiviż.

2. **Eċċezzjoni: Illi t-talba hija perenta**

(i) Ir-rikorrenti jridu jippruvaw li t-talba tagħhom ġiet ippreżentata *entro* t-terminu ta' xahrejn kif kontemplat mill-Artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili;

3. **Eċċezzjoni: It-talba għandha tiġi miċħuda għaliex ma jissusstux raġunijiet tajba għan-nullita' tal-lokazzjoni *ai termini* tal-Artikoli 1527 u 1528 tal-Kap 12**

Fatti dwar din l-eċċezzjoni:

(i) Illi r-rikorrenti odjerni għandhom biss sehem ta' tnejn mis-sittax ($^2/_{16}$) mentri l-esponenti jirrappreżentaw il-maġġorranza tal-komproprjetarji.

(ii) Illi l-imsemmija proprjetajiet provvenjenti mill-*"Primogenituri*" imsemmija ilhom ħafna snin amministrati mill-azzjonisti maġoritarji, u ċjoe' l-esponent Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani u l-familjari tiegħu u dana bil-kunsens u approvazzjoni tal-partijiet kollha interessati. Għalhekk ma hemmx lok ta' nuqqas ta' kunsens jew konsapovalezza tal-atturi Spiteri u Preziosi, kif għandu jirriżulta wkoll mill-provi determinanti u determinabbli li ser jiġu preżentati waqt il-kawża.

(iii) Illi *di piu'* l-proprjeta in kwistjoni (li hija parti mis-sit tal-Istadium tal-Gżira) għamlet żmien amministrata *tramite* s-soċjeta' "The Stadium (Gżira) Company Limited (C289)", liema soċjeta' llum hija diviża bejn il-partijiet membri tal-familja Testaferrata Moroni Viani u l-proprjetajiet li kienu amministrati mill-istess soċjeta' ġew biex ikunu amminsitrati mill-istess Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani u l-familjari tiegħu, u dana wkoll bil-kunsens u approvazzjoni tal-partijiet kollha interessati, kif għandu jirriżulta wkoll mill-provi determinanti u determinabbli li ser jiġu preżentati waqt il-kawża.

(iv) Illi tul iż-żmien l-istess art inkriet mill-esponenti, ngħidu aħna għat-twaħħil ta' *billboards* ta' reklamar u r-rikorrenti qatt ma opponew.

(v) Illi jingħad ukoll li kwalunkwe rikavat minn tan-negozji imur ġo kont speċifiku li jgħajjat u huwa ta' benefiċċju lill-eredita' u rendikont tal-amministrazzjoni tal-proprjeta' jingħata lill-komproprjetarji kollha kull sitt xhur;

(vi) Illi l-lokazzjoni in kwistjoni saret ma' kumpanija pubblika permezz ta' skrittura datata tnax (12) ta' Mejju tas-sena korrenti elfejn u tmienja (2008), kopja tagħha hawn annessa u mmarkata Dok T1; Il-kirja hija waħda ta' ġid għall-komproprjetarji kollha, *ai termini* tal-artikolu 1528 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u f'dan is-sens qed tiġi ppreżentata kontro-talba.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi bil-liġi

5. Illi l-esponenti m'għandhomx ibatu spejjeż tal-proċeduri odjerni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat il-kontro-talba tal-istess konvenuti l-Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani, Jane Testaferrata Moroni Viani, Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani, Peter Paul Testaferrata Moroni Viani u Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani li permezz taghha premettew:

1. Illi l-esponenti qegħdin bil-preżenti jipprevalixxu mill-fakolta' lilhom mogħti bil-liġi jippreżentaw il-preżenti kontro-talba;

2. Illi l-partijiet membri tal-familja Testaferrata Moroni Viani, flimkien ma' Christopher u Martin aħwa Testaferrata Moroni Viani, huma komproprjetarji ta' diversi proprjetajiet provvenjenti mill-ġa *"Primogenituri Testaferrata"*. Dawn il-proprjetajiet jappartjenu lill-partijiet membri tal-familja Testaferrata Moroni Viani fil kwoti kif ġejjin:

a. Ir-rikonvenzjonant Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani ħames ottavi ($^5/_8$) sehem indiviż,

b. Mario Testaferrata Moroni Viani (illum mejjet) ottav ($^1/_8$) indiviż,

c. Maria Testaferrata Bonici nee Testaferrata Moroni Viani (illum mejta) ottav ($^1/_8$) indiviż, u

d. Beatrice *sive* Bice Testaferrata Moroni Viani (illum mejta) ottav ($^1/_8$) indiviż.

3. Illi l-imsemmi Mario Testaferrata Moroni Viani miet u ħalla bħala eredi tiegħu r-rikonvenzjonant Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Vianibħala

soġġett għall-użufrutt favur ir-rikonvenzjonata Jane Testaferrata Moroni Viani;

4. Illi l-imsemmija Maria Testaferrata Bonici mietet u ħalliet bħala eredi tagħha r-rikonvenzjonati Anna Maria u Caren flimkien ma' l-intimata Agnes, ilkoll aħwa Testaferrata Bonici;

5. Illi l-imsemmija Beatrice Testaferrata Moroni Viani mietet u ħalliet bħala legatarji tagħha l-imsemmi Christopher u Martin aħwa Testaferrata Moroni Viani kwantu għal terz ($^1/_3$) tas-sehem ta' ottav tad-*decujus* Beatrice, ir-rikonvenzjonati Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani sesta ($^1/_6$) parti indiviża tal-istess $^1/_8$ u nnominat bħala eredi universali tagħha r-rikonvenzjonati Anna Maria u Caren flimkien mal-intimata Agnes, ilkoll aħwa Testaferrata Bonici;

6. Illi għalhekk illum il-kwoti indiviżi tal-paritjiet huma kif ġej:

a. Ir-rikonvenzjonant Salvatore *sive* Salvino Testaferrata Moroni Viani sehem ta' ħames ottavi ($^5/_8$) indiviż,

b. L-imsemmi Christopher u Martin aħwa Testaferrata Moroni Viani sehem ta' wieħed minn erbgħa u għoxrin ($^1/_{24}$) indiviż;

c. Ir-rikonvenzjonanti Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani sehem ta' ottav ($^1/_8$) indiviż bħala soġġett għall-użufrutt favur ir-rikonvenzjonanta Jane Testaferrata Moroni Viani,

d. L-istess Peter Paul, Paul Stephen u Caroline aħwa Testaferrata Moroni Viani, sehem ta' wieħed minn tmienja u erbgħin ($^1/_{48}$) indiviż;

e. Ir-rikonvenzjonati Annamaria u Caren flimkien ma' l-intimata Agnes, lkoll aħwa Testaferrata Bonici, sehem ta' tlieta minn sittax ($^3/_{16}$) indiviż.

7. Illi l-imsemmija proprjetajiet provvenjenti mill-*"Primogenituri"* imsemmija ilhom ħafna snin amministrati mill-esponent Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani u l-familjari tiegħu u dana bil-kunsens u approvazzjoni tal-partijiet kollha nteressati.

8. Illi l-esponenti odjerni jirrapreżentaw il-maġġoranza tal-komproprjetarji.

9. Illi b'skrittura datata t-tnax (12) ta' Mejju tas-sena korrenti elfejn u tmienja (2008), kopja tagħha hawn annessa u mmarkata Dok T", ġiet lokata lil terzi biċċa art sitwata il-Gżira kantuniera bejn Rue D'Argens u Triq l-Imsida formanti parti minn proprjeta' akbar proprjeta ta' partijiet u dan versu l-kera u kundizzjonijiet hemm indikati;

10. Illi sussegwentent ir-rikonvenzjonati Spiteri u Preziorsi intavolaw rikors ġuramentat dirett kontra l-esponenti, kontra l-imsemmija Gera de Petri u kontra t-terz favur min ġiet lokata l-art in kwistjoni, liema rikors ġuramentat huwa intiz sabiex jannulla l-lokazzjoni msemmija billi allegatament saret mingħajr il-kunsens tal-istess Spiteri Preziosi;

11. Illi l-esponenti issa saru jafu – għalkemm għad mhux debitament notifikati – li l-intimata l-oħra Gera de Petri intavolat proċeduri simili intiżi sabiex jattakkaw il-lokazzjoni fuq imsemmija;

12. Illi l-art in kwistjoni hija tajba biex tinkera u l-kirja huwa ta' ġid, u r-rikonvenzjonati m'għandhomx raġuni tajba sabiex jopponu dak il-kiri; Infatti l-intimata Gera de Petri diġa ndikat li l-kera u kundizzjonijiet huma raġjonevoli kif jirriżulta mill-anness *email* datata 2 ta' Settembru 2008, kopja tagħha hawn annessa u mmarkata Dok T2.

13. Illi jrid jingħad ukoll illi l-kirja hija għall-prezz vantaġġjuż ħafna ta' €32,000 (ara rapporti annessi bħala dok Dok T3.

14. Illi tul iż-żminijiet l-istess art inkriet mill-esponenti għat-twaħħil per eżempju ta' *billboards* ta' reklamar u r-rikorrenti qatt ma opponew.

15. Illi jingħad ukoll li kwalunkwe rikavat minn tal-negozji jmur ġo kont speċifiku li jgħajjat u huwa ta' benefiċċju lill-eredita, u rendikont tal-amministrazzjoni tal-proprjeta' jingħata lill-komproprjetarji kollha kull sitt xhur (Dok T4)

16. Illi għalkemm il-pożizzjoni tar-rikonvenzjonanti huwa fis-sens li l-intimati taw il-kunsens ġenerali tagħhom, hemm lok li jiġu applikati d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1528 tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16);

Għaldaqstant jħidu r-rikonvenzjonati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

i. Tawtorizza u tikkonferma b'sentenza il-kirja datata 12 ta' Mejju 2008 kopja hawn annessa u mmarkata Dok T1.

Bl-ispejjeż kontra r-rikonvenzjonati minnissa nġunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-atturi rikonvenzjonati Anna Maria Spiteri Debono f'isimha proprju u bħala prokuratriċi ta' oħtha Kontessa Caren Preziosi għall-istess kontro-talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti ppreżentata fit-2 ta' Diċembru 2008, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament il-proċedura ta' rikonvenzjoni addottata mill-intimati rikonvenzjonanti hija irritwali u nulla stanteli l-kontro-talba magħmula mill-intimati rikonvenzjonanti ma tistgħax issir bil-proċedura ta' rikonvenzjoni kif magħmula fil-kawża odjerna;

2. Illi fil-mertu t-talba tal-intimati rikonvenzjonanti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess intimati rikonvenzjonanti;

3. Illi bħala l-unika bażi għall-kontro-talba odjerna, l-intimati rikonvenzjonanti jinvokaw l-Artikolu 1528 tal-Kapitolu XVI tal-Liġijiet ta' Malta u qed jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tissanzjoni a bażi ta' dan l-Artikolu, il-kirja irregolari li huma għamlu billi tiddikjara l-kirja in kwestjoni bħala valida fil-liġi;

4. Illi pero' l-Artikolu 1528 tal-Kapitolu XVI tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jiġi invokat wara li tkun saret kirja irregolari bi ksur tal-Artikolu 1527 tal-Kapitolu XVI tal-Liġijiet ta' Malta, u ċertament azzjoni taħt l-Artikolu 1528 ma tistax issir b'kontro-talba b'risposta għall-azzjoni dwar il-ksur tal-Artikolu 1527;

5. Illi dan iż-żewġ Artikoli tal-liġi huma ċari. Skond l-Artikolu 1527, biex wieħed jew xi wħud biss mill-kopussessuri jista' jikri l-ħaġa in komuni irid bilfors ikollu qabel ma jikri l-ħaġa jew il-kunsens ta' kull wieħed mill-kopussessuri l-oħra, jew l-awtorizzazzjoni tal-Qorti. L-Artikolu 1528 imbagħad jistipula li l-mod kif wieħed mill-kopussessuri li jista' jikseb l-awtorizzazzjoni tal-Qorti msemmija fl-Artikolu 1527 qabel ma jagħmel il-kirja;

6. Illi għalhekk ġie eċċepiet li l-proċedura ta' rikonvenzjoni addottata mill-intimati rikonvezjonanti hija monka, u dan priċipalment għal żewġ raġunijiet;

7. Illi fl-ewwel lok, l-Artikolu 1528 huwa ċar dwar il-proċedura li għandha tiġi addottata u huwa espliċitu li l-proċedura biex inkiseb l-awtorizzazzjoni tal-Qorti msemmija fl-Artikolu 1527 hija b'rikors maħluf. Għalhekk l-intimati rikonvenzjonanti ma setgħu qatt jagħmlu talba a bażi tal-Artikolu 1528 bil-proċedura ta' rikonvenzjoni, u tali rikonvenzjoni hija inammissibbli;

8. Illi fit-tieni lok, għandu jingħad li l-liġi hija daqshekk espliċita dwar il-fatt li talba a bażi tal-Artikolu 1528 trid issir b'rikors maħluf għaliex tali talba trid neċessarjament

issir qabel ma ssir il-kirja tant li l-istess Artikolu huwa ntiż biex tinkiseb awtorizzazzjoni biex il-ħaga tista' tinkera u mhux biex tintalab sanzjoni wara li l-intimati rikonvenzjonanti kisru l-Artikolu 1527. L-intimati rikonvenzjonanti fil-verita' mhux jitolbu l-ebda awtorizzazzjoni fil-kontro-talba tagħhom (għax kif tista' titlob awtorizzazzjoni tagħmel xi ħaġa li diġa għamilt?) imma qed jippretendu sanzjoni, ħaġa lil mhix ikkontemplata fl-Artikolu 1528;

9. Illi għal dawn iż-żewġ raġunijiet ir-rikonvenzjoni odjerna ma tistgħax tirnexxi peress li proċeduralment talba taħt l-Artikolu 1528 għandha ssir b'rikors maħluf u mhux b'kontro-talba, u għandha ssir biex tintalab awtorizzazzjoni mill-Qorti qabel ma ssir il-kirja mhux wara b'risposta għal azzjoni dwar ksur tal-Artikolu 1527 kif erronjement għamlu l-intimati rikonvenzjonanti;

10. Illi l-kirja impunjata saret mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti rikonvenzjonanta u l-mandatriċi tagħha. Dan huwa fatt. Iżda l-intimat l-intimati rikonvenzjonanti f'paragrafu 16 tal-kontro-talba tagħhom jippretendu li r-rikorrenti rikonenzjonanti u l-mandatriċi tagħha 'taw il-kunsens ġeneralli tagħhom' għal kirja impunjata. Bir-rispett kollu pero', din l-allegazzjoni ma tagħmel l-ebda sens legali u diffiċli wieħed jifhem xi jridu jgħidu biha din tal-'kunsens ġenerali' bħal li kieku teżisti xi ħaġa simili. Il-kunsens huwa wieħed fil-liġi u huwa wieħed li neċessarjament għandu jkun espliċitu f'dan il-każ u ma jistax ikun 'ġenerali', dejjem jekk kunsens ġenerali jista' qatt ifisser xi ħaġa fil-liġi;

11. Illi dak premess mill-intimati rikonvenzjonanti f'paragrafu 12 tal-kontro-talba tagħhom huwa irrelevanti fil-proċeduri odjerni *stante* li ovvjament dak allegatament dikjarat mill-intimata Agnes Gra de Petri Testaferrata Bonici għaxaq ma jista' qatt jippreġudika lill-esponenti. L-allegati dikjarazzjoni ta' Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq huma responsabbilta' tagħha u *se mai* l-intimati rikonvenzjonanti għandhom iqajmu dak premess f'paragrafu 12 fil-proċeduri li, skond huma, fetħet l-istess

Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq kontra tagħhom;

12. Illi l-intimati rikonvenzjonanti jippremettu f'paragrafu 14 tal-kontro-talba tagħhom li l-proprjeta' in kwestjoni ġieli inkriet qabel u l-esponenti m'opponewx bħal li kieku talli premessa tista' tgħin il-pożizzjoni tagħhom. Jekk il-proprjeta' inkriet qabel, l-intimati għamlu ħażin u kisru l-Artikolu 1527 jekk għamlu dan mingħajr il-kunsens tal-esponenti;

13. Illi kieku vera l-esponenti m'opponewx il-kirjiet ta' qabel, kif allegat, dan ma jfissirx li taw il-kunsens tagħhom *ai termin*i tal-Artikolu 1527 speċjalment jekk, bħal f'dan il-każ il-kera saret *ad insaputa* tagħhom u saru jafu biss b'kumbinazzjoni. F'kull każ, anke kieku kellu, għall-grazzja tal-argument, jirriżulta li l-esponenti taw xi kunsens għal kirjiet preċedenti, dan ma jfissirx li taw il-kunsens tagħhom għal kirja impunjata. Għalhekk anke din il-premessa tal-intimati rikonvenzjonanti hija irrelevanti għall-kawża odjerna;

14. Illi għal dawn ir-raġunijiet kollha l-kontro-talba tal-intimati rikonvenzjonanti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjez kontra l-intimati rikonvenzjonanti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta GasanMamo Insurance Limited ppreżentata fit-2 ta' Diċembru 2008, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi s-soċjeta' eċċipjenti kriet biċċa art mingħand il-Baruni Salvino Testeferrata Moroni Viani;

2. Illi l-art *de quo* kienet ilha snin twal żdingata u mitluqa, u l-eċċipjenti xtaqet tużaha bħala parkeġġ għall-vetturi tal-impjegati u l-klijenti tagħha;

3. Illi l-art ġiet offruta lilha mill-Baruni Testaferrata Moroni Viani *tramite* ibnu l-Avukat Martin Testaferrata Moroni Viani li sa fejn jafu l-eċċipjenti kienu l-

pussessuri tal-art in kwistjoni, b'kundizzjonijiet iebsa ħafna, fosthom li l-eċċipjenti kellha tagħmel ċertu xogħlijiet u għal żmien ta' massimu ta' tlett snin li huwa perjodu relattivament qasir;

4. Illi l-azzjoni tar-rikorrenti preżumibbilment bażata fuq id-dispożizzjonijiet tal-Art 1527 tal-Kap 16 m'għandhiex bażi legali *stante* li tali rimedju ma jispettax lill-kompropjetarji.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Markiża Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq, ppreżentata fit-3 ta' Diċembru 2008, li permezz tagħha eċċepiet:

Illi hija ma topponix it-talbiet tal-attriċi u dan *stante* li anke hija b'ġudizzju separat fl-isemijiet Gera de Petri Testaferrata Agnes vs Testaferrata Moroni Viani Salvino Baruni et (Rikors Nurmu 1020/08) ipproċediet għall-istess għan tal-attriċi u għalhekk mhux biss ma topponix it-talba imma tassoċja ruħha magħha, spejjeż għandhom jiġu sopportati unikament mill-konvenuti l-oħra.

Illi *inoltre* l-esponenti tiddikjara dan li ġej:

Illi l-fatti fl-ewwel u t-tieni paragrafu tar-rikors tal-attriċi mhux kontestati imma huma konfermati.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tat-18 ta' Novembru 2009 minn fejn jirriżulta li l-partijiet qablu li l-provi f'din il-kawża jikkostitwixxu wkoll prova fil-kawża numru 1020/08 JA u viċi versa;

Rat id-digriet tal-istess jum li permezz tiegħu ġew awtorizzati jintervjenu fil-kawża Christopher Testaferrata Moroni Viani u Dr Martin Testaferrata Moroni Viani;

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Jannar 2011 u dak tal-25 ta' Mejju 2011, li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza, bil-fakolta li jiġu preżentati noti ta' sottomissjonijiet;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati fl-atti tal-kawża 1020/08 JA;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar mill-att promotur l-atturi qed jilmentaw minn kirja li saret mill-konvenut il-Baruni Salvino Testaferrata lis-soċjeta' konvenuta tal-proprjeta' in kwistjoni minħabba li din saret mill-istess konvenut waħdu u mingħajr il-kunsens tagħhom.

Illi mingħajr dubju ż-żewg dispożizzjonijiet rilevanti għal din il-kawża huma l-Artikolu 1527 u 1528 tal-Kap. 16 kif kienu meta ġiet intavolata l-kawża. Il-Qorti qed tagħmel ċar dan il-punt għaliex fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi hemm riferenza għall dispożizzjonijiet illi daħlu fis-seħħ fl-2009 u allura wara illi saret il-kirja in kwistjoni u wara li ġiet intavolata l-kawża.

Illi l-artikoli in kwistjoni kienu jgħidu illi:

***Art 1527:** "Il-kiri li jsir minn wieħed mill-komposessuri tal-ħaġa, mingħajr il-kunsens ta' xi wieħed mill-kompossessuri l-oħra, jista' jiġi fuq talba ta' dan il-kompossessur l-ieħor, jiġi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi żmien xahrejn minn dakinhar li dan il-kompossessur ikun sar jaf b'dak il-kiri."*

***Art 1528:** "Il-Qorti tista' fuq talba ta' wieħed mill-kompossessuri tal-ħaġa ... tagħti l-awtorizżazzjoni msemmija fl-aħħar artikolu qabel dan, meta jinsab li l-ħaġa hija tajba biex tinkera u illi l-kiri propost huwa ta' ġid u basta li ma jinsabx li xi wieħed mill-komposessuri l-oħra għandu raġuni tajba biex jopponi dak il-kiri."*

Illi għalhekk fil-fehma tal-Qorti ikun għaqli u prattiku li wieħed jeżamina l-ewwel il-kontro-talba għaliex jekk fil-fehma tal-Qorti din għandha tintlaqa', l-eżami tal-kumplament tal-vertenza jkollu jieqaf.

Illi f'dan ir-rigward sa issa l-aktar sentenza dettaljata hija dik mogħtija minn din il-Qorti fit-12 ta' Diċembru 1957 fl-ismijiet **"Giuseppa Cachia et vs Stella Attard"**. Ta' min jgħid hawnhekk illi din il-kawża saret wara li *"uħud mill-kompropjetarji kienu okkupaw il-fond komuni u talbu li l-Qorti tawtorizzahom ikomplu jiddetjenih b'titolu ta' lokazzjoni malgrado l-oppożizzjoni ta' wħud mill-kompropjetarji l-oħra.'* Il-Qorti laqgħet it-talba *"għaliex ma rriżultalhiex illi l-fond ma kienx tajjeb għall-kiri; irriżulta li l-kiri kien vantaġġjuż, għax l-atturi riedu li l-kera tiegħu jiġi stabbilit mill-Bord tal-Kera u l-komproprjetarju jew il-komproprjetarji ma tax raġuni tajba għall-oppożizzjoni tagħhom."*

Illi f'din il-kawża l-Qorti ddeċidiet illi *"f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi appartententi lil diversi proprjetarji l-liġi tikkontempla l-każ meta x'uħud mill-koproprjetarji ta' fond jikkonċeduh b'kera lil xi ħadd mingħajr il-kunsens ta' xi koproprjetarji jew tal-komproprjetarji l-oħra jew l-awtorizzazzjoni tal-Qorti fejn dawn tal-aħħar komproprjetarji jistgħu, meta jikkonkorru ċerti kondizzjonijiet, jitolbu li l-Qorti tannulla dik il-lokazzjoni u l-każ ta' komproprjetarju jew komproprjetarji ta' fond li jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti in vista tan-nuqqas ta' kunsens da parti ta' xi komproprjetarji oħra, li jikru dak il-fond, jew li l-Qorti tawtorizza l-kirja li huma jkunu ġia' għamlu ta' dak il-fond u dan fil-kontestazzjoni tal-komproprjetarji l-oħra opponenti, ċjoe' li ma jkunux iridu jikri l-fond jew li ma jkunux iridu jirrikonoxxu l-kirja li tkun ġia' saret fil-fond. Fl-ewwel każ, l-istanza tinġieb mill-komproprjetarji opponenti; mentri fit-tieni każ it-talba lill-Qorti tista' ssir tant wara kemm qabel ma ssir fil-lokazzjoni, u l-azzjoni tista' tirnexxi biss jekk il-fond hu tajjeb biex jinkera, il-kiri jkun vantaġġjuż, u l-komproprjetarji opponenti ma jkollhomx raġuni tajba biex jopponu dak il-kiri."*

Illi din is-sentenza għalhekk tagħmilha ċara li l-kawża biex tintalab l-approvazzjoni tal-kirja tista’ ssir wara li ssir il-kirja u għalhekk l-eċċezzjoni tal-attriċi fir-rigward ma hijiex ġustifikata legalment. Fir-rigward ta’ jekk il-kirja hijiex vantaġġjuża għal partijiet, f’dan il-każ il-konvenuti ippreżentaw rapport (maħluf) *ex parte* tal-A.I.C. Godwin Abela minn fejn jirriżulta li l-kirja hija vantaġġjuża, anzi mogħtija b’kundizzjonijiet aħjar minn dawk tas-suq. L-attriċi ma rribattietx din il-prova. Fil-verita’ jidher ċar li l-oppożizzjoni tal-attriċi ġejja mill-fatt li l-konvenut Salvino Testaferrata jamministra waħdu mingħajr indħil l-assi in komuni u ilu jagħmel dan għal żmien twil. Ladarba l-attriċi għandha din il-pożizzjoni ikun xieraq li l-konvenut imsemmi jikkonsulta qabel ma jieħu xi passi rigwardanti dawn l-assi; madankollu din il-kawża hija dwar din il-kirja u l-Qorti jidhrilha li ma hemm ebda raġuni legali għaliex ma għandhiex tapprovaha ladarba hija kjarament vantaġġjuza għall-partijiet. Fil-fatt l-unika raġuni li ġabet l-attriċi fin-nota ta’ sottomissjonijiet tagħha biex tannulla l-kirja kienet appuntu li hija ma kinitx preżenti għan-negozjati u għall-konklużjoni tal-kuntratt – iżda din ma hix raġuni tajba biżżejjed biex il-Qorti ma tapprovax il-kirja u tilqa’ t-talba tagħha għaliex kieku kien hekk ma kienx hemm bżonn tal-Artikolu 1528 fuq imsemmi.

Illi stabbilit dan il-Qorti m’għandhiex għalfejn tidħol fil-kwistjoni ta’ jekk għandhiex tilqa’ t-talba attriċi, u allura se tiċħad it-talbiet fuq imsemmija.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-attriċi u allura tilqa’ t-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti Testaferrata, u għaldaqstant tiċħad it-talbiet attriċi fuq imsemmija.

L-ispejjeż tal-kawża fiċ-ċirkostanzi jkunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------